

REVITALISASI PASAR TRADISIONAL SEBAGAI UPAYA PEYANANAN TERHADAP MASYARAKAT (Analisis Hukum Ekonomi Terhadap Konflik Pasar 16 Ilir Palembang)

Holijah

UIN Raden Fatah Palembang

Email: holijah_uin@radenfatah.ac.id

Abstract

The local government in financing infrastructure development does not depend on the regional budget (APBD) which is also increasingly limited in number, so new patterns are needed as alternative funding which often involves the private sector (national-foreign) in projects. One of the ways that can be done is through cooperation that is manifested in the form of agreements, including with the system Build Operate and Transfer (BOT) or wake up to deliver. In Palembang City, BOT system is done one of them is in an effort to be able to function 16 Ilir Palembang market as one of the strategic trading center which not only benefited economically, but in the next journey, Contract For Business with BOT System between Palembang City Government with the private sector this creates a conflict that needs to be a settlement effort to minimize the losses of the parties both government and private actors.

Keywords: Development, BOT, Losses.

Abstrak

Pemerintah Daerah dalam membiayai pembangunan infrastruktur tidak selama mengandalkan APBD (Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah) yang mana juga dirasakan semakin terbatas jumlahnya, untuk itu dibutuhkan pola-pola baru sebagai alternatif pendanaan yang tidak jarang melibatkan pihak swasta (nasional-asing) dalam proyek-proyek Pemerintah. Salah satu cara yang dapat di tempuh adalah melalui kerja sama yang dimanifestasikan dalam bentuk perjanjian, di antaranya dengan sistim *Build Operate and Ttransfer* (BOT) atau bangun guna serah. Di Kota Palembang, sistim BOT ini dilakukan salah satunya adalah dalam upaya untuk dapat memfungsikan pasar 16 Ilir Palembang sebagai salah satu pusat perdagangan yang strategis yang tidak hanya menguntungkan secara ekonomi, namun dalam perjalanan selanjutnya, Kontrak Bagi Tempat Usaha dengan Sistim BOT antara Pemerintah Kota Palembang dengan pihak swasta ini menimbulkan konflik yang perlu upaya untuk penyelesaian untuk meminimalkan kerugian para pihak baik pemerintah maupun pelaku swasta.

Kata Kunci: Pembangunan, BOT, Kerugian.

Pendahuluan.

Dengan dikeluarkannya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, maka setiap daerah dapat memanfaatkan

semua potensi alam yang di miliki dalam upaya peningkatan pemasukan, pemenuhan kebutuhan belanja daerah sesuai dengan kebutuhan masyarakat

daerah masing-masing, sehingga terwujudnya kemandirian daerah.¹

Sumber daya alam adalah merupakan unsur yang sangat penting untuk menunjang perekonomian di Indonesia, salah satunya adalah tanah. Tanah ini dapat di fungsikan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat melalui suatu aktivitas ekonomi. Hal ini juga, termasuk apabila pemerintah daerah yang ingin menambah pemasukan daerah dengan memberdayakan sumber daya alam tanah ini dengan membangun fasilitas-fasilitas umum demi kepentingan masyarakat seperti sarana pendidikan, transportasi, pelabuhan, perhubungan, termasuk pembangunan pasar tradisional dan lain-lain.

Namun demikian, pelaksanaan perekonomian yang ingin dicapai diperlukan banyak hal selain sumber daya alam yang berupa tanah, yaitu di perlukan juga sumber daya manusia, manajemen yang baik, stabilitas politik yang mantap dan faktor penting lainnya adalah sumber modal sebagai pendukungnya.

Faktor modal sebagai salah satu unsur penting alam upaya pemerintah daerah dalam mengembangkan fungsi tanah sebagai aset daerah untuk membangun melalui fasilitas-fasilitas umum. Akan tetapi pemerintah daerah mempunyai kendala masalah permodalan ini, untuk itu dapat di atasi adalah melalui kerja sama dengan pihak swasta (investor), karena:

1. Permintaan lebih cepat dibandingkan dengan kemampuan Pemerintah dalam menyediakan jasa pelayanan infrastruktur;
2. Kebutuhan investasi yang sangat besar tidak dapat dipenuhi oleh Pemerintah saja, hanya sekitar 50 % dari perkiraan investasi prasarana dapat terpenuhi APBN, keuntungan BUMN, dan bantuan pembangunan dari luar negeri;
3. Kerja sama pihak swasta memberikan tambahan sumber pendanaan prasarana dan kemampuan manajerial yang baik;
4. Dalam rangka persaingan global, kemitraan Pemerintah dan swasta dapat mempercepat penyediaan infrastruktur sekaligus meningkatkan efisiensi kualitas jasa pelayanan;
5. Pembangunan infrastruktur harus diperlakukan sebagai kegiatan bisnis;
6. Menciptakan paradigma baru dalam penyediaan jasa pelayanan

¹Ima Oktarina, 2010, **Kajian tentang Kerja sama Pembiayaan Dengan Sistem Build Operate and Transfer (BOT) dalam Revitalisasi Pasar Tradisional**, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan UNDIP, Semarang, hlm. 2.

- infrastruktur dari monopoli ke suatu model kompetitif;
7. Melindungi kepentingan umum.²

Salah satu bentuk pelayanan umum yang dapat dilakukan pembangunannya melalui kerjasama ini adalah pembangunan pasar. Pasar sebagai fasilitas umum yang sangat penting. Pemikiran untuk merevitalisasi pasar tradisional³ adalah mengingat alasan kebutuhan masyarakat yang semakin banyak dan kondisi pasar tradisional yang tidak memadai lagi yang dapat di tinggalkan konsumen karena ada pasar modern yang semakin marak saat ini. Sementara keberadaan pasar tradisional, sesungguhnya penggerak ekonomi daerah yang sangat penting.

Untuk itu, pembangunan pasar bukan hanya di maksudkan agar fasilitas pasar itu semakin baik dan

teratur sehingga dapat memperbaiki tata ruang kota, akan tetapi dapat menjadi serta dapat menambah pemasukan bagi daerah. Hal ini senada dengan keberadaan tradisional yang ada di Kota Palembang yaitu Pasar 16 Ilir Palembang. Geliat perekonomian 16 Ilir dan sekitarnya sesungguhnya sudah dimulai sejak Kimas Hindi Pangeran Ario Kesumo Abdulrohim memindahkan pusat kekuasaan dari 1 Ilir yang dibakar habis oleh VOC tahun 1659 ke Kuto Cerancang (kini kawasan Beringin Janggut, Masjid Lama dan sekitarnya) pada tahun 1662.

Perdagangan di Pasar 16 Ilir berawal dari "pasar tumbuh", hingga awal 1990 an dimulai dari berkumpulnya pedagang "cungkukan" (hamparan), yang kemudian berkembang dengan pembangunan petak permanen yang terletak di tepian Sungai Musi, saat ini menjadi Gedung Pasar 16 Ilir Baru hingga Sungai Rendang, Jl Kebumen.⁴ Tingginya tingkat

²Juoro Umar, 1997, **Peran swasta dan Kepentingan Masyarakat dalam Pembangunan Infrastruktur**, Koperasi Jasa Profesi, Jakarta, hlm. 140.

³Pasar tradisional merupakan tempat bertemunya penjual dan pembeli serta ditandai dengan adanya transaksi penjual pembeli secara langsung dan biasanya ada proses tawar-menawar, bangunan biasanya terdiri dari kios-kios atau gerai, los dan dasaran terbuka yang dibuka oleh penjual maupun suatu pengelola pasar. Kebanyakan menjual kebutuhan sehari-hari seperti bahan-bahan makanan berupa ikan, buah, sayur-sayuran, telur, daging, kain, pakaian barang elektronik, jasa dan lain-lain. Selain itu, ada pula yang menjual kue-kue dan barang-barang lainnya. Ima Oktarina, 2010, *Op. Cit.*, hlm. 82.

⁴Berita di Pertja Selatan, 17 Juli 1926, tertulis bahwa di kawasan Sungai Rendang, telah berdiri show room mobil Ford, bahkan penjual mobil pun telah memakai surat kabar sebagai sarana promosi dalam bentuk iklan. Untuk kawasan Pasar Baru (hingga kini masih bernama Jl Pasar Baru) saat itu sudah berderet bangunan bertingkat dua yang di bagian bawahnya menjadi tempat berjualan. Los-los mulai dibangun sekitar tahun 1918 dan dipermanenkan sekitar tahun 1939. Sementara itu, muara Sungai Rendang menjadi salah satu "dermaga" pilihan perahu kajang (perahu beratap)

perdagangan, juga terlihat dari sejarah pemindahan pelabuhan di Palembang pada masa penjajahan Belanda. Kala itu, panjang dermaganya sekitar 250 meter dan dilengkapi dengan Kantor Doane atau Bea Cukai terapung. Sebagai perbandingan, perkembangan perdagangan berskala ekspor dan impor di Palembang dapat dilihat dari total jumlah kapal yang beraktivitas serta banyaknya barang di dua pelabuhan itu pada dua masa berbeda. Ini merupakan salah satu faktor yang membuat pesatnya perkembangan kawasan ini.⁵ Secara sosiologis dan ekonomis ini juga yang

berlabuh. Perahu, yang sekaligus menjadi tempat tinggal, ini membawa hasil bumi dari daerah di hulu Sungai Musi untuk diperdagangkan di Pasar 16 Ilir. Hal yang sama juga berlaku di Sungai Sekanak. Menurut W.F. Wertheim (1958), Kotapraja (Gemeente) kemudian dilafazkan lidah Palembang sebagai Haminte melakukan beberapa kebijakan pembangunan. Dibangunlah semacam taman di Talangsemut, pusat perdagangan di 16 Ilir, pelabuhan di Sungai Rendang, serta pusat perkantoran di sekitar Benteng dan Tengkuruk. <http://www.palembangdalamketa.co.id/2012/07/sejarah-pasar-16-ilir-palembang.html> diakses tanggal 6 April 2017, Pukul 11:29 WIB.

⁵Perkembangan perdagangan berskala ekspor dan impor di Palembang dapat dilihat dari total jumlah kapal yang beraktivitas serta banyaknya barang di dua pelabuhan itu pada dua masa berbeda. Pada tahun 1880, kapal yang beraktivitas di Boom Jeti sebanyak 177 unit dengan volume barang sejumlah 30.330 meter kubik (sekarang, satuan yang dipakai adalah TEUS). Sementara tahun 1929, jumlah kapal mencapai 1.559 unit dan barang sebanyak 4.050.408 meter kubik. Semua barang yang diangkut kapal berbendera Hindia Belanda, Belanda, Inggris, Jerman, Prancis, Norwegia, Swedia, Denmark, dan Italia itu sebagian besar dipasarkan di Pasar 16 Ilir., *Ibid.*

menjadikan Pasar 16 Ilir Palembang menjadi salah satu aset penting bagi Pemerintahan Daerah Kota Palembang.

Oleh karena itu, Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang melakukan usaha pembangunan kembali Pasar 16 Ilir Palembang dengan cara melakukan kerjasama sama dengan PT. Prabu Makmur sebagai pelaksana pembangunan dan pengelolaan Pasar 16 Ilir Palembang dengan sistim Bangun Guna Serah (*Bulid Operate and Transfer/BOT*) melalui perjanjian berupa kontrak bagi tempat usaha dalam rangka pembangunan kembali Pasar 16 Ilir Kotamadya Palembang.

Namun kemudian, dalam perkembangannya banyak konflik yang terjadi dari keberlanjutan upaya Pemerintah Daerah Kotamadya Palembang dalam meretivitaslasi Pasar 16 Ilir Palembang ini. Mencermati permasalahan ini maka sangat menarik untuk di kaji lebih lanjut mengenai kepastiaan hukum mengenai pihak yang berwenang untuk pengelolaan dan langkah efektifitas manajemen sistem pembayaran dari penggunaan operasional di Pasar 16 Ilir Palembang yang saling menguntungkan bagi

semua pihak baik bagi pemerintah daerah, investor, dan pedagang sebagai konsumen, sehingga tidak menimbulkan keresahan masyarakat. Pada akhirnya terwujud kepada peningkatan bagi kesejahteraan masyarakat dan bagipercepatan pertumbuhan perekonomian masyarakat Kota Palembang khususnya.

Pembahasan

Hak Guna Bangunan (HGB), BOT dalam Kontrak

Permasalahan pembiayaan pembangunan infrastruktur dari pemerintah daerah dengan mengandalkan APBD (Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah) semakin terbatas jumlahnya. Akan tetapi saat ini ada pola baru sebagai alternatif pendanaan yang tidak jarang melibatkan pihak swasta (nasional-asing) dalam proyek-proyek Pemerintah.⁶

Salah satu alternatif yang dapat dipilih yaitu perjanjian kerja sama sistem bangun guna serah atau *build operate and transfer* (BOT) yang tergolong masih baru. Sistem perjanjian bangun guna serah atau

BOT adalah bentuk perjanjian kerja sama yang dilakukan antara pemegang hak atas tanah dengan investor, yang menyatakan bahwa pemegang hak atas tanah memberikan hak kepada investor untuk mendirikan bangunan selama masa perjanjian bangun guna serah (BOT), dan mengalihkan kepemilikan bangunan tersebut kepada pemegang hak atas tanah setelah masa gunaserah berakhir.⁷

Kemudian, pola kerja sama dengan sistem *build operate and transfer* (BOT) ini dilakukan dengan cara, si pemilik hak eksklusif (biasanya dimiliki Pemerintah) atau pemilik lahan (masyarakat/swasta) menyerahkan pembangunan proyeknya kepada pihak investor untuk membiaya pembangunan dalam jangka waktu tertentu pihak investor ini diberi hak konsesi untuk mengelola bangunan yang bersangkutan guna diambil manfaat ekonominya (atau dengan presentasi pembagian keuntungan). Setelah lewat jangka waktu dari yang diperjanjikan, maka pengelolaan bangunan yang bersangkutan diserahkan kembali

⁶Budi Santoso, 2008, **Aspek Hukum Pembiayaan Proyek Infrastruktur Model BOT (*Build Operate and Transfer*)**, Genta Press, Solo, hlm. 1.

⁷Keputusan Menteri Keuangan Nomor. 248/KMK.04/1995, tentang Perlakuan Pajak Penghasilan Terhadap Pihak-Pihak Yang Melakukan Kerjasama Dalam Bentuk Perjanjian Bangun Guna Serah (*Built Operate And Transfer*).

kepada pemilik lahan atau pemilik hak eksklusif.⁸

Selanjutnya dalam Pasal 1 angka 14 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, menyebutkan:

Bangun guna serah adalah pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.

Dengan kata lain, perjanjian sistem bangun guna serah (BOT) terjadi dalam hal :

1. Ada pemilik tanah atau pihak yang menguasai tanah, ingin membangun suatu bangunan komersial di atas tanahnya tetapi tidak mempunyai biaya, dan ada investor yang bersedia membiayai pembangunan tersebut;
2. Ada investor yang ingin membangun suatu bangunan komersial tetapi tidak mempunyai tanah

yang tepat untuk berdirinya bangunan komersial tersebut, dan ada pemilik tanah yang bersedia menyerahkan tanahnya untuk tempat berdirinya bangunan komersial tersebut;

3. Investor membangun suatu bangunan komersial di atas tanah milik pihak lain, dan setelah pembangunan selesai investor berhak mengoperasionalkannya untuk jangka waktu tertentu. Selama jangka waktu operasional, pihak pemilik tanah berhak atas fee tertentu;
4. Setelah jangka waktu operasional berakhir, investor wajib mengembalikan tanah kepada pemiliknya beserta bangunan komersial di atasnya.⁹

Dengan kata lain unsur-unsur perjanjian dengan sistim BOT adalah:

1. Investor (penyandang dana);
2. Tanah;
3. Bangunan komersial;
4. Jangka waktu operasional;
5. Penyerahan (transfer);

Adapun tahapan perjanjian dengan sistim BOT dibagi dalam 3 tahap :

⁸Badan Pembinaan Hukum Nasional, 1997, **Naskah Akademis Peraturan Perundang-undangan tentang Perjanjian BOT**, Jakarta, hlm. 2.

⁹Pasal 62 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 36 tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

1. Tahap pembangunan
Pihak pertama menyerahkan tanahnya kepada pihak lain untuk dibangun;
2. Tahap operasional
Befungsi mendapatkan penggantian biaya atas pembangunan dalam jangka waktu tertentu;
3. Tahap Transfer
Pihak kedua menyerahkan kepemilikan bangunan komersial kepada pemilik tanah.¹⁰

Kerjasama *BOT* ini merupakan kerjasama yang dilakukan dengan menuangkannya ke dalam perjanjian yang merupakan perjanjian timbal balik. Artinya Perjanjian *BOT* ini mempunyai akibat hukum berupa hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak. Berdasarkan bentuk kerjasama ini adalah termasuk bentuk perjanjian maka asas yang dianut mengacu pada asas-asas hukum perjanjian yaitu ketentuan buku ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Salah satu asas yang paling cocok dari kerjasama *BOT* adalah asas saling menguntungkan.

Asas saling menguntungkan ini, dapat dilihat di mana semula pemilik lahan hanya memiliki lahan saja setelah adanya kerjasama ini

maka suatu saat akan mendapatkan bangunan. Di pihak lain investor dengan adanya kerjasama ini akan mendapatkan keuntungan dari pengelolaannya.

Kemudian, asas kepastian hukum bahwa pada suatu saat investor akan mengembalikan bangunan beserta fasilitasnya yang melekat kepada pihak pemilik lahan/pemegang hak eksklusif. Asas ketiga adalah asas musyawarah, asas ini diperlukan jika ada perselisihan akan diselesaikan secara musyawarah dan jika musyawarah maka penyelesaiannya pada keadilan putusan hakim, termasuk hal-hal yang belum atau kurang diatur di dalam Perjanjian *BOT*, kedua belah dapat untuk mengatur lebih lanjut dalam perjanjian tersendiri.

Apabila debitor yaitu pihak investor melakukan wanprestasi dalam Perjanjian *BOT*, yang berupa :

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat

¹⁰Fauzul A, Hukum Perikatan : Sewa Guna Usaha (Leasing) dan Build Operation and Transfer (BOT), (<http://elearning.upnjatim.ac.id>: 2008) dalam Ima Oktarina, 2010, *Op.Cit.*, hm. 32.

4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.¹¹

Akibat hukum bagi debitor yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi hukum berikut ini:

1. Debitor diwajibkan membayar ganti kerugian yang diderita oleh kreditor (Pasal 1243 KUHPerdara);
2. Apabila perikatan itu timbal balik, kreditor dapat menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan melalui pengadilan (pasal 1266 KUHPerdara);
3. Apabila perikatan itu timbal balik, kreditor dapat menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan melalui pengadilan (pasal 1266 KUHPerdara);
4. Perikatan untuk memberikan sesuatu, risiko beralih kepada debitor sejak terjadi wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdara);
5. Debitor diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan atau pembatalan disertai ganti kerugian (Pasal 1267 KUHPerdara);
6. Debitor wajib membayar biaya perkara jika diperkarakan di pengadilan

dan debitor dinyatakan bersalah.¹²

Kerjasama BOT sebagai bentuk perjanjian atau kontrak karena kontrak merupakan bentuk khusus dari perjanjian yang berbentuk tertulis, dimana menurut Michael D. Bayles kontrak adalah, “aturan hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian atau persetujuan”.¹³ Namun tidak semua perjanjian tertulis diberikan judul kontrak, tergantung kepada kesepakatan para pihak, sifat, materi perjanjian dan kelaziman dalam penggunaan istilah untuk perjanjian itu.¹⁴ Baik perjanjian ataupun kontrak melahirkan akan perikatan.¹⁵

Selanjutnya sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara, syarat sahnya suatu perjanjian adalah:

1. Syarat Subyektif, yaitu sepakat bagi yang

¹²Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perdata Indonesia*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung
¹³Abdulkadir Muhammad I, 1992, hlm. 229.

¹⁴Arfiana Novera dan Meria Utama, 2014, **Dasar-dasar hukum Kontrak dan Arbitrase**, Cet. Ke-1, Tunggal Mandiri, Jakarta, hlm.7.

¹⁵Ketut Artadi dan Dewa Nyoman Rai Asmara, 2014, **Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak**, Udayana University Press, Denpasar, hlm. 28.

¹⁶Perikatan didefinisikan sebagai suatu hubungan hukum yang mengikat antara orang yang satu dan orang yang lain berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.,Abdulkadir Muhammad, 2010, *Loc.Cit.*

¹¹R. Subekti, R. Subekti, 2005, **Hukum Perjanjian**, Intermasa, Jakarta, hlm. 49.

mengikatkan diri dan kecakapan. Syarat ini jika tidak terpenuhi akan menyebabkan perjanjian dapat di batalkan;

2. Syarat Obyektif, yaitu suatu hal tertentu dan kausa yang halal. Syarat obyektif tidak terpenuhi akan menyebabkan perjanjian batal demi hukum.

Berakhirnya kontrak jugamemiliki sinonim lain, seperti berakhirnya kontrak dan hapusnya perikatan sebagai mana yang termaktub dalam Pasal 1381 KUH Perdata. Adapun kontrak (perikatan) yang berakhir karena kontrak adalah di karenakan :

1. Pembayaran;
2. Novasi (pembaruan utang);
3. Kompensasi;
4. Pencampuran utang (konfusio);
5. Pembebasan utang;
6. Kebatalan atau pembatalan; dan
7. Berlaku syarat batal.¹⁶

Dalam praktik, ditemukan juga fakta cara berakhirnya kontrak(perikatan) yang disebabkan oleh:

1. Jangka waktunya berakhir;

2. Dilaksanakannya objek kontrak;
3. Kesepakatan kedua belah pihak;
4. Pemutusan kontrak secara sepihak oleh salah satu pihak;
5. Adanya keputusan pengadilan.¹⁷

Dengan demikian, ketentuan yang berlaku dalam KUHPerdata mengenai perjanjian ini juga berlaku dalam Perjanjian BOT, termasuk juga mengenai obyek dari Perjanjian BOT ini yaitu berupa benda tidak bergerak yang berupa tanah yang dapat di pergunakan untuk pembangunan. Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Poko-Pokok Agraria (untuk selanjutnya di singkat UUPA) dinyatakan sebagai berikut:

Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum. Dengan demikian yang dimaksud istilah tanah dalam Pasal 4 adalah permukaan bumi.¹⁸

¹⁶Arfiana Novera dan Meria Utama, 2014, *Op. Cit.*, hlm. 47.

¹⁷*Ibid.*

¹⁸Supriadi, 2009, **Hukum Agraria**, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.3.

Dalam Hukum tanah nasional ada bermacam-macam hak penguasaan atas tanah, yaitu :

1. Hak bangsa Indonesia;
2. Hak menguasai dari negara;
3. Hak ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada;
4. Hak-hak perorangan :
 - a. Hak-hak atas tanah;
 - 1) Primer : hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak pengelolaan yang diberikan oleh negara;
 - 2) Sekunder : hak guna bangunan dan hak pakai yang diberikan oleh pemilik tanah, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, hak sewa dan lain sebagainya.
4. Wakaf
5. Hak milik atas satuan rumah susun
6. Hak jaminan atas tanah :
 - a. Hak tanggungan
 - b. Fidusia.¹⁹

Pemerintah mempunyai hak atas tanah tersebut adalah dalam pemanfaatan lahan strategis pemerintah yang mempunyai hak untuk menguasai tanah untuk mengalihkannya kepada pihak investor berupa Hak Guna Bangunan (HGB) agar lebih berdaya guna dan menambah pemasukan bagi pendapatan daerah. HGB sebagai

hak untuk mendirikan bangunan atas tanah orang lain dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun sebagaimana yang diatur dalam Pasal 35 UUPA.

Pasal 36 UUPA, mengatur pihak yang dapat mempunyai HGB, adalah:

1. Warga negara Indonesia;
2. Badan hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan adalah;

1. Tanah Negara;
2. Tanah Hak pengelolaan;
3. Tanah Hak Milik.²⁰

Sementara mengenai peralihan HGB sebagaimana yang diatur dalam Pasal 34- 34 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai adalah dapat terjadi karena:

1. Jual beli;
2. Tukar-menukar;
3. Penyertaan dalam modal;
4. Hibah;
5. Pewarisan

Adapun mengenai hapusnya HGB menurut Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996

¹⁹Boedi Harsono, 1993, **Hukum Agraria Nasional**, Djambatan, Jakarta, hlm. 204-205.

²⁰Ima Oktarina, 2010, *Op. Cit.*, hlm, 67,

tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai adalah di sebabkan:

1. Jangka waktu telah berakhir;
2. Di batalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak pengelolaan, Atau pemegang hak milik sebelum jangka waktu berakhirnya, karena:
 - a. Tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak;
 - b. Tidak terpenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian HGB;
 - c. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
3. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
4. Dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961
5. Ditelantarkan;

6. Tanahnya musnah;
7. Ketentuan Pasal 20 ayat (2).

Oleh karena itu dalam Perjanjian BOT pemegang HGB dapat mengalihkannya kepada pihak lain melalui jual beli yang di antaranya jual beli atas satuan rumah susun yang akan berakhir sesuai dengan lamanya HGB yang di miliki investor atau oleh sebab lain sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Penyelesaian Konflik dan Upaya Perlindungan Konsumen di Pasar 16 Ilir

Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Kota Palembang telah melakukan banyak upaya untuk mempromosikan potensi yang di miliki untuk menambah minat para investor untuk menanamkan modal dalam berbagai usaha strategis yang ada di Kota Palembang. Promosi dan perbaikan infrastrukturpun banyak di lakukan. Satu di antaranya upaya untuk dapat memfungsikan pasar 16 Ilir Palembang sebagai salah satu pusat perdagangan yang strategis yang tidak hanya menguntungkan secara ekonomi namun juga mempunyai nilai historis.

Upaya itu juga dapat di lihat dari usaha pembangunan kembali Pasar 16 Ilir Palembang setelah mengalami kebakaran pada tahun 1994. Pembangunan kembali Pasar 16 Ilir Palembang di lakukan Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang dengan menggandeng investor yaitu PT. Prabu Makmur sebagai pelaksana pembangunan dan pengelolaan Pasar 16 Ilir Palembang dengan sistem Bangun Serah Terima (BOT) dengan membuat perjanjian kontrak bagi tempat usaha dalam rangka pembangunan kembali Pasar 16 Ilir Palembang.

Setelah adanya perjanjian Kontrak Bagi Tempat Usaha Nomor 01/SPI/1995 tanggal 3 Januari 1995, maka PT. Prabu Makmur sebagai Pihak Kedua dan Pemerintah Kota Madya Tingkat II Palembang sebagai Pihak Pertama mempunyai hak dan kewajiban satu sama lain sebagaimana Pasal 1 ayat (1) dan ayat (2). Adapun status awal tanah yang di miliki pihak pertama yaitu Pemerintah Kota Madya Palembang adalah berstatus tanah negara dengan status Hak Pengelolaan (HPL) dan menyerahkannya pada pihak kedua yaitu PT. Prabu Makmur dengan status Hak Guna Bangunan (HGB) di atas

tanah HPL selama 20 tahun sejak di terbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB).

Dengan di terimanya HGB di atas HPL dari pihak Pemerintahan Kota Palembang kepada PT. Prabu Makmur ini sebagaimana yang termaktub dalam Pasal 5 ayat (1) , maka PT. Prabu Makmur mempunyai sepenuhnya atas tanah, bangunan, fasilitas dan segala sesuatu yang ada di dalamnya sebagaimana di jelaskan pada Pasal 16 ayat (2) dari kontrak kerja. Dengan kata lain setelah terjadinya Perjanjian antara Pemerintahan Kotamadya Tingkat II Palembang dengan Sistim BOT ini, muncul juga hak PT. Prabu Makmur untuk dapat mengalihkan hak kepada pihak ketiga. Hak peralihan kepada pihak ke tiga yang di lakukan PT. Prabu Makmur adalah di lakukan dengan cara jual beli antara PT. Prabu Makmur dengan pedagang dengan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun di atas HGB berjumlah 1.952 petak/kios yang di keluarkan BPN Kota Palembang yang dapat diperpanjang selama 20 tahun setelah jangka waktunya berakhir. Faktanya para pedangang pemilik sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun tersebut membayar tiga puluh (30) juta untuk selama kepemilikan

HGB atas Hak Milik satuan Rumah susun tersebut.

Namun dalam perjalanan selanjutnya, Kontak Bagi Tempat Usaha dengan Sistim BOT antara Pemerintah Kotamadya Tingkat II Palembang dengan PT. Prabu Makmur pada tahun 1995 sampai dengan tahun 2011 telah terjadi Wanprestasi oleh PT. Prabu Makmur. Akibat Wanprestasi ini pembangunan Pasar 16 Ilir Palembang tidak rampung dan tidak di bangunnya fasilitas umum dan fasilitas sosial serta fasilitas-fasilitas lainnya termasuk hotel sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam Kontrak Bagi Tempat Usaha tersebut.

Akibat wanprestasi yang dilakukan PT. Prabu Makmur, pihak Pemerintah Kotamadya Tingkat II Palembang memutuskan dan mengakhiri secara sepihak Surat Perjanjian Kontrak Bagi Tempat Usaha dengan Sistim BOT ini. Pemutusan kontrak ini tertuang dalam Surat Keputusan Wali Kota Palembang Nomor 119 tahun 2011 tanggal 31-01-2011. Akibat dari pemutusan kontrak ini yaitu sejak tanggal 31-01-2011, maka Pemerintah Kotamadya Tingkat II Palembang, mengambil alih hak kepemilikan atas tanah serta bangunan yang berada di atas tanah tersebut.

Memperhatikan proses terjadinya pemutusan hubungan kontrak antara PT. Prabu Makmur dan Pemerintah Kotamadya Tingkat II Palembang dari adanya wanprestasi, di mana di lakukan secara sepihak tanpa putusan pengadilan. Dalam praktik pemutusan perjaian bisa dilakukakan sepihak. Pada pasal 1266 (1) KUHPerdara bahwa untuk syarat pembatalan adalah apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi maka perjanjian batal demi hukum. Akan tetapi pada Pasal 1266 ayat (2) KUHPerdara bahwa adanya wanprestasi tidak menyebabkan perjanjian batal demi hukum, maka harus melaui putusan pengadilan. Ini menunjukkan ada kemungkinan dapat di batalkan secara sepihak atau melalui putusan pengadilan.

Untuk itu, selayaknya untuk memutuskan kontrak terutama dalam kasus perjanjian BOT antara PT. Prabu Makmur dengan Pemerintah Kotamadya Tingkat II Palembang adalah melalui putusan pengadilan sebagaimana yang di atur dalam Pasal 1266 ayat (2) KUHPerdara. Alasan mendasarnya adalah bahwa dalam Kontrak ini tidak hanya merupakan *busssines to bussines* tetapi melibatkan konsumen yaitu para

pedagang pemilik sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun di atas HGB. Hal ini penting untuk melindungi semua pihak dan merupakan upaya untuk melindungi konsumen sebagaimana sesungguhnya upaya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (untuk selanjutnya di singkat UUPK).

Selayaknya ketentuan pasal 1266 ayat (2) di cantumkan²¹ dalam Pasal Kontrak Kerjasama Bagi Tempat Usaha untuk menyatakan sepakat untuk mengesampingkan ketentuan ini. Namun untuk melindungi semua pihak pemutusan hubungan kerjasama yang tidak semata *bussines to bussines* adalah melalui putusan pengadilan. Adanya wanprestasi dapat berakibat putusnya perjanjian. Hal ini selaras juga dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 248/KMK.04/1995 Jo SE - 38/PJ.4/1995, bahwa unsur-unsur dari perjanjian dengan sistim BOT adalah:

1. Bentuk perjanjian kerjasama antara pemegang hak atas tanah dengan investor,
2. Pemegang hak atas tanah memberikan hak kepada investor untuk mendirikan bangunan selama masa perjanjian,
3. Setelah masa perjanjian berakhir, investor mengalihkan kepemilikan atas bangunan tersebut kepada pemegang hak atas tanah.
4. Bangunan yang didirikan investor dapat berupa gedung perkantoran, apartemen, pusat perbelanjaan, rumah toko, hotel, dan/atau bangunan lainnya.

Dalam kasus Perjanjian BOT antara Pemerintah Kotamadya Tingkat II Palembang dengan PT. Prabu Makmur ini, jika pernyataan wanprestasi dan pemutusan hubungan Kontrak Kerjasama Bagi Tempat yang telah di laksanakan pada tahun 1995 tentunya akan mudah untuk mengurai persoalan untuk pengelolaan dan sistem pembayaran bagi pedagang pemilik sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun di atas HGB dari PT. Prabu Makmur. Hal ini di karenakan sudah ada kata sepakat bagi semua pihak baik bagi pedagang pemilik sertifikat Hak Milik Rumah Susun atas HGB dengan PT. Prabu Makmur sebagai investor sekaligus pemegang HGB dari adanya Kontrak Kerjasama Bagi Tempat Usaha tahun 1995 tersebut.

Demikian juga kedudukan hukum dari Pemerintah Kotamadya Tingkat II Palembang sebagai

²¹Sharnoko, 2004, **Hukum Perjanjian: Teori dan Analisis Kasus**, Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 65.

pemegang hak eksklusif/pemilik lahan atas HPL tanah Negara untuk memberikan kepastian hukum bagi pedagang pemilik sertifikat Hak Milik Rumah Susun setelah berakhirnya HGB selama 20 tahun untuk dapat di perpanjang atau tidak di perpanjang dan di ambil alih lagi oleh Pemerintah Kotamadya Tingkat II Palembang. Ini karena Sertifikat Hak Milik Rumah Susun atas HGB dari pedagang yang di keluarkan BPN Kota Palembang adalah dapat di perpanjang setelah 20 tahun setelah jangka waktu berakhir dari HGB atas sertifikat Hak Milik Rumah Susun itu. Tentunya ini jika ada kepastiaan hukum yaitu Januari 2016 dari masing-masing pihak, tidak akan menimbulkan konflik di kemudian hari.

Meskipun berdasarkan Pasal 8 Surat Perjanjian Kontrak Bagi Tempat Usaha dengan sistim *BOT* antara Pemerintah Kotamadya Tingkat II Palembang dengan PT. Prabu Makmur Nomor 01/SPI/1995 dinyatakan bahwa:

Setelah berakhirnya masa berlaku Hak Guna Bangunan (HGB) atas tanah serta bangunan di maksud Pasal 7 ayat 2 surat perjanjian ini. Pihak kedua dan atau pihak lainnya yang memperoleh hak dari kedua secara hukum dapat memperpanjang hak

nya atas bangunan di maksud Pasal 16 ayat (20) sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku dan ketentuan yang di tentukan pihak pertama.

Pada ketentuan Pasal 8 di atas menunjukkan bahwa hanya merupakan kata dapat yang artinya boleh di lakukan dan juga tidak di lakukan yang mana juga harus sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku yang jika merujuk pada Pasal 1 angka 14 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, maka setelah 20 tahun berakhir harus di kembalikan kepada pemilik tanah yaitu Pemerintah Kotamadya Tingkat II Palembang. Apalagi kata berdasarkan ketentuan yang di tentukan pihak pertama, di mana dalam hal ini Pemerintah Kotamadya Palembang dapat membuat kesepakatan yang tertuang dalam perjanjian BOT tersebut. Ini sesuai dengan asas kebebasan berkontrak dari Hukum Perjanjian. Setelah jangka waktu operasional berakhir, investor wajib mengembalikan tanah kepada pemiliknya beserta bangunankomersial di atasnya sebagaimana juag termuat dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah

Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Setelah itu juga termuat dalam Keputusan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 511.2-040 tanggal 26-01-1995 tentang Pengesahan Keputusan Walikota Madya Kepala Daerah Tingkat II Palembang dalam Keputusannya pada poin 8 yang menyatakan:

PT. Prabu Makmur atau para pedagang dan pengelola Hotel diberikan prioritas memperpanjang pemakaian tempat usaha sepanjang peruntukannya masih sesuai dengan RUTR Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang dengan mengajukan permohonan langsung kepada Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang.

Demikian juga yang di atur dalam Pasal 52 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1998 tentang Rumah Susun yang berbunyi:

Sebelum Hak Guna Bangunan atau Hak pakai atas Tanah Negara yang di atasnya berdiri rumah susun sebagaimana di maksud dalam Pasal 38 haknya berakhir, para pemilik melalui perhimpunan penghuni mengajukan permohonan perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah tersebut sesuai dengan

peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian pula berdasarkan Pasal 25 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah yang menyatakan bahwa:

- (1) Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun;
- (2) Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya sebagaimana di maksud dalam ayat (1) berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan atas tanah yang sama.

Memperhatikan Poin 8 Keputusan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 511.2-040 tanggal 26-01-1995 tentang Pengesahan Keputusan Walikota Madya Kepala Daerah Tingkat II Palembang dan Pasal 25 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, maka menunjukkan bahwa ada prioritas bagi pedagang pemilik HGB dari Sertifikat Hak Milik Rumah Susun

untuk memperpanjang HGB selama 20 tahun kedepan ataupun untuk melakukan pembaharuan pemakain tempat usaha atau pembaharuan HGB di atas tanah yang sama setelah perpanjangan di atas tanah yang sama. Untuk itu Pemerintah Kotamadya Tingkat II Palembang berwenag secara hukum untuk menentukan pilihan sebagai pemegang HPL atas tanah di Pasar 16 Ilir Palembang.

Selanjutnya, selain permasalahan di atas adalah setelah Pemerintah Kotamadya Tingkat II Palembang memutuskan dan mengakhiri Surat Perjanjian Nomor 01/SPI/1995 tanggal 3 Januai 1995 dengan PT. Prabu Makmur, maka Pemerintah Palembang menyerahkan Pengelolaan Pasar 16 Ilir Palembang kepada PD. Pasar Palembang Jaya selaku Perusahaan Daerah. Pada tanggal 28-02-2013 PD. Pasar Palembang Jaya melakukan Perjanjian Kerjasama dengan PT. Gandha Tahta Prima dengan Surat Perjanjian Nomor 70 Tahun 2013 tentang Perjanjian Kerjasama Pembangunan Pengelolaan dan Penyerahan (*BOT*) Los dan Kios dalam Pasar 16 Ilir Palembang.

Perjanjian BOT antara PD. Pasar Palembang Jaya dengan PT.

Gandha Tahta Prima ternyata tidak melalui prosedur yang benar dan tanpa melalui prosedur tender sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 26 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 kemudian tertuang kembali dalam Pasal 36 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengeloan Barang Milik Negara/Daerah dan tidak mendapatkan persetujuan Dewan Perwakilan Daerah (DPRD) Kota Palembang. Ini artinya Perjanjian tidak memenuhi unsur obyektif yaitu kausa yang halal karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Jo Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014, dengan kata lain perjanjian ini batal demi hukum. Hal ini pun selaras dengan rekomendasi kepada Walikota Palembang bahwa Perjanjian BOT antara PD. Pasar Palembang Jaya dengan PT. Gandha Tahta Prima Nomor 70 Tahun 2013 untuk segera dibatalkan.

Demikian tidak akan terjadi perseteruan antara PD. Pasar Palembang Jaya dengan PT. Gandha Tahta Prima tentang Pegelolaan Pasar 16 Ilir Palembang dan juga dengan

para pedagang Pasar 16 Ilir Palembang yang mempunyai Sertifikat Hak Milik Rumah Susun di atas HGB dari PT. Prabu Makmur sebagai investor pertama.

Dengan demikian, tidak akan tindakan sewenang-wenang yang sudah terjadi sejak tanggal 28 Februari 2015 sampai dengan Mei 2016 yaitu mengenai penarikan retribusi dan sewa petak/kios antara PD. Pasar Palembang Jaya dengan PT. Gandha Tahta Prima. Adanya Surat Edaran akan menyegel petak/kios dari pedagang pemilik Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah yang mana masa waktu sertifikat HGB atas tanah bersama atas nama PT. Prabu Makmur berakhir jangka waktunya pada tanggal 2 Januari 2016. Para pedagang di minta uang sewa 26-30 juta pertahun,²² bahkan ada yang samapai empat puluh juta rupiah pertahun.²³ Di lain pihak di Pasar 16 Baru, 24 Ilir Barat Permai (Ramayana/Hero) biaya dana atau uang perpanjangan HGB adalah berdasarkan Nilai Jual Obyek Pajak (NGOP) yaitu sebesar empat juta lima ratus ribu riupiah untuk 20 tahun.²⁴

²²Sumatera Ekspres, Selasa, 6 September 2016, hlm. 21

²³*Ibid.*, hlm. 8.

²⁴*Ibid.*, hlm. 27.

Menilik konflik perseteruan yang terjadi di Pasar 16 Ilir Palembang, maka Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang sebagai pemegang hak eksklusif atau pemilik tanah negara dengan HPL mempunyai kewenangan untuk dapat meninjau ulang untuk dapat memberikan solusi tentang pembangunan dan pengelolaan Pasar 16 Ilir Palembang yang memberikan perlindungan bagi semua pihak.

D. Kesimpulan

Pemerintahan Kotamadya Tingkat II Palembang, diharapkan untuk segera memutuskan langkah penyelesaian konflik Pasar 16 Ilir Palembang. Untuk itu, terlepas dari pilihan yang akan di pilih oleh Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Palembang, kedepannya adalah melalui HGB ataukah dengan sistim sewa harus di sesuaikan dengan NJOP dan kemampuan para pedagang itu sendiri, karena bagaimanapun keberadaan Pasar 16 Ilir Palembang ini sudah menjadi ikon untuk tempat berbelanja sekaligus berwisata sejarah dan kuliner kota khas Palembang yang sudah di akui bahkan sebelum kemerdekaan. Untuk perlu solusi komprehensif yang saling

menguntungkan bagi semua unsur termasuk masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Artadi, Ketut, dan Dewa Nyoman Rai Asmara, 2014, **Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak**, Udayana University Press, Denpasar.
- Harsono, Boedi, 1993, **Hukum Agraria Nasional**, Djambatan, Jakarta.
- Oktarina, Ima, 2010, **Kajian tentang Kerja sama Pembiayaan Dengan Sistem Build Operate and Transfer (BOT) dalam Revitalisasi Pasar Tradisional**, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan UNDIP, Semarang.
- Novera, Arfiana dan Meria Utama, 2014, **Dasar-dasar hukum Kontrak dan Arbitrase**, Cet. Ke-1, Tunggal Mandiri, Jakarta.
- Santoso, Budi 2008, **Aspek Hukum Pembiayaan Proyek Infrastruktur Model BOT (Build Operate and Transfer)**, Genta Press, Jakarta.
- Sharnoko, 2004, **Hukum Perjanjian: Teori dan Analisis Kasus**, Prenada Media Group, Jakarta.
- R. Subekti, 2005, **Hukum Perjanjian**, Intermasa, Jakarta.
- Umar, Juaro, 1997, **Peran swasta dan Kepentingan Masyarakat dalam Pembangunan Infrastruktur**, Koperasi Jasa Profesi, Jakarta.
- R. Subekti, R. Subekti, 2005, **Hukum Perjanjian**, Intermasa, Jakarta,
- Peraturan Perundang-undangan:**
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Poko-Pokok Agraria
- Badan Pembinaan Hukum Nasional, 1997, **Naskah Akademis Peraturan Perundang-undangan tentang Perjanjian BOT**, Jakarta.
- Keputusan Menteri Keuangan Nomor. 248/KMK.04/1995, tentang **Perlakuan Pajak Penghasilan Terhadap Pihak-Pihak Yang Melakukan Kerjasama Dalam Bentuk Perjanjian Bangun Guna Serah (Built Operate And Transfer)**.
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang **Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai**.
- Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang **Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah**.
- Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang **Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah**.

